



**Amtsgericht Essen**



**Beschluss**

In dem Rechtsstreit

der Frau [Name], [Adresse], [Postleitzahl] [Ort],

Klägerin,

Prozessbevollmächtigter: Herr Rechtsanwalt Frank Dohrmann,  
Essener Straße 89, 46236 Bottrop,

gegen

1. Frau [Name], [Adresse], [Postleitzahl] [Ort],
2. Herrn [Name], [Adresse], [Postleitzahl] [Ort],
3. Herrn [Name], [Adresse], [Postleitzahl] [Ort],
4. Herrn [Name], [Adresse], [Postleitzahl] [Ort],

Beklagten,

Prozessbevollmächtigte zu 1-4:  
Rechtsanwälte [Name], [Adresse],  
Rechtsanwaltskanzlei, [Adresse], [Postleitzahl] [Ort],

hat das Amtsgericht Essen

am 17.03.2026

durch die Richterin am Amtsgericht Uhlenbrock

beschlossen:

Die Kosten des Rechtsstreits werden den Beklagten auferlegt (§ 91a ZPO).

Der Termin vom **01.04.2026** wird aufgehoben.

Der Streitwert wird auf 8.268,00 EUR festgesetzt.

**Gründe:**

Die Parteien haben den Rechtsstreit in der Hauptsache übereinstimmend für erledigt erklärt.

Gemäß § 91a ZPO konnte demnach durch Beschluss, der keiner mündlichen Verhandlung bedarf, über die Kosten des Verfahrens entschieden werden.

Nach dem bisherigen Vorbringen der Parteien bestehen an der ursprünglichen Berechtigung der Klageforderung in der Hauptsache keine Bedenken. Es war daher davon auszugehen, dass die beklagte Partei im Wesentlichen unterlegen wäre.

Die Beklagten waren zur Räumung der streitgegenständlichen Wohnung verpflichtet, da das Mietverhältnis zumindest durch Kündigung vom 6.11.2025 wegen fortlaufend unpünktlicher Zahlungen beendet worden ist.

Nach § 543 I 1 BGB kann jede Partei das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 I 2 BGB). Die Beantwortung der Frage, ob eine Unzumutbarkeit in diesem Sinne vorliegt, ist das Ergebnis einer wertenden Betrachtung (BGH, NJW 2006, 1585 Rn. 12, beck-online).

Die fortlaufende unpünktliche Mietzahlung kann dabei einen Kündigungsgrund darstellen. Hier ergibt sich aus der Gesamtbetrachtung, dass die Fortsetzung des Mietverhältnisses für die Klägerin nicht mehr zumutbar war.

Die Kündigung vom 2.8.2025 stellt dabei zumindest eine Abmahnung dar.

Die Klägerin hat bereits mit der am 2.8.2025 ausgesprochenen Kündigung deutlich gemacht, dass sie auf die Einhaltung zur Verpflichtung zu pünktlichen Mietzahlungen besteht. Denn die Klägerin hat die unter dem 2.8.2025 ausgesprochene Kündigung ausdrücklich auf die wiederholt unpünktlichen Mietzahlungen gestützt und in der Begründung auf die mietvertragliche Verpflichtung der Mietzahlung bis zum 3. Werktag eines jeden Monats im Voraus sowie auf den Umstand, dass nicht fristgerechte Zahlungen zur Kündigung berechtigen, hingewiesen. Die Beklagten mussten dieses Schreiben in dem Sinne verstehen, dass die Klägerin weitere unpünktliche Mietzahlungen nicht dulden würde. Dennoch wurden auch nach Erhalt des Schreibens die Mieten für die Folgemonate erst am 14.8., 15.9., 21.10. und 13.11. gezahlt. Selbst wenn man berücksichtigt, dass die Beklagten ihr Zahlverhalten bis zum 14.8. möglicherweise aufgrund des knappen Vorlaufes nicht umstellen konnten, haben Sie mit den verspäteten Zahlungen in den Folgemonaten deutlich gemacht, sich nicht an die mietvertraglichen Verpflichtungen halten zu wollen. Dabei kann dahinstehen, ob die Beklagten aufgrund etwaig bestehender Mängel zur vollen oder nur zu einer geminderten Mietzahlung verpflichtet waren, denn auch diese hätte pünktlich erfolgen müssen. Dasselbe gilt für die Frage einer möglicherweise unwirksamen Mieterhöhung. Anhaltspunkte dafür, dass die Beklagten stets zu Beginn des Monats ein Zurückbehaltungsrecht aufgrund bestehender Mängelbeseitigungsansprüche geltend gemacht hätten, sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Eine solche Vorgehensweise ist auch lebensfremd. Bei Gesamtabwägung der Umstände wiegt die Vertragsverletzung insbesondere vor dem Hintergrund des vorher zumindest als Abmahnung zu wertenden Kündigungsschreibens vom 2.8.2025 so schwer, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses der Klägerin nicht mehr zumutbar war.

Die in den Kündigungsschreiben vom 2.8.2025 und 6.11.2025 genannten Gründe sind auch ausreichend dargelegt im Sinne des § 569 Abs. 4 BGB.

Die Begründung soll es dem Kündigungsempfänger ermöglichen, zu erkennen, auf welche Vorgänge oder auf welches Verhalten des Mieters der Vermieter die Kündigung stützt, und ob, gegebenenfalls wie, wie er - der Mieter - sich hiergegen verteidigen kann; an den Inhalt der Begründung dürfen keine zu hohen und übertrieben formalistischen Anforderungen gestellt werden. In der Regel wird der Vermieter bei einer Kündigung wegen fortdauernd verspäteter Mietzahlungen die Zahlungseingänge der maßgeblichen vergangenen Monate auführen müssen, damit der Mieter weiß, von welchem Sachverhalt der Vermieter ausgeht. (BGH, NJW 2006, 1585 Rn. 21, beck-online)

Vorliegend war eine genaue Aufschlüsselung aber wegen der einfachen Sachlage

nicht geboten. Die Daten der Zahlungseingänge sind unstreitig, die Beklagten konnten diese auch durch einfachen Blick in ihre Kontoauszüge nachhalten. Der der Kündigung vom 6.11.2025 nach der ausgesprochenen ersten Kündigung vom 2.8.2025 zugrunde liegende Zeitraum ist zudem überschaubar.

#### **Rechtsbehelfsbelehrung:**

A) Gegen die Kostengrundsatzentscheidung ist das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde zulässig, wenn der Wert der Hauptsache 1.000,00 EUR und der Wert des Beschwerdegegenstandes 300,00 EUR übersteigt. Die sofortige Beschwerde ist bei dem Amtsgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen oder dem Landgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichts einzulegen.

Die sofortige Beschwerde muss die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die Erklärung enthalten, dass sofortige Beschwerde gegen diesen Beschluss eingelegt wird. Sie ist zu unterzeichnen und soll begründet werden.

Die sofortige Beschwerde muss spätestens **innerhalb einer Notfrist von zwei Wochen** bei dem Amtsgericht Essen oder dem Landgericht Essen eingegangen sein. Dies gilt auch dann, wenn die sofortige Beschwerde zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines anderen Amtsgerichts abgegeben wurde. Die Frist beginnt mit der Zustellung des Beschlusses, spätestens mit Ablauf von fünf Monaten nach Erlass des Beschlusses

B) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Essen statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 300,00 EUR übersteigt oder das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

C) Gegen die Streitwertfestsetzung ist die Beschwerde an das Amtsgericht Essen statthaft, wenn der Wert des Beschwerdegegenstandes 300,00 EUR übersteigt oder

das Amtsgericht die Beschwerde zugelassen hat. Die Beschwerde ist spätestens innerhalb von sechs Monaten, nachdem die Entscheidung in der Hauptsache Rechtskraft erlangt oder das Verfahren sich anderweitig erledigt hat, bei dem Amtsgericht Essen, Zweigertstr. 52, 45130 Essen, schriftlich in deutscher Sprache oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle einzulegen. Die Beschwerde kann auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle eines jeden Amtsgerichtes abgegeben werden.

Ist der Streitwert später als einen Monat vor Ablauf dieser Frist festgesetzt worden, so kann die Beschwerde noch innerhalb eines Monats nach Zustellung oder formloser Mitteilung des Festsetzungsbeschlusses eingelegt werden.

Hinweis zum elektronischen Rechtsverkehr:

Die Einlegung ist auch durch Übertragung eines elektronischen Dokuments an die elektronische Poststelle des Gerichts möglich. Das elektronische Dokument muss für die Bearbeitung durch das Gericht geeignet und mit einer qualifizierten elektronischen Signatur der verantwortenden Person versehen sein oder von der verantwortenden Person signiert und auf einem sicheren Übermittlungsweg gemäß § 130a ZPO nach näherer Maßgabe der Verordnung über die technischen Rahmenbedingungen des elektronischen Rechtsverkehrs und über das besondere elektronische Behördenpostfach (BGBl. 2017 I, S. 3803) eingereicht werden. Auf die Pflicht zur elektronischen Einreichung durch professionelle Einreicher/innen ab dem 01.01.2022 durch das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten vom 10. Oktober 2013, das Gesetz zur Einführung der elektronischen Akte in der Justiz und zur weiteren Förderung des elektronischen Rechtsverkehrs vom 5. Juli 2017 und das Gesetz zum Ausbau des elektronischen Rechtsverkehrs mit den Gerichten und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 05.10.2021 wird hingewiesen.

Weitere Informationen erhalten Sie auf der Internetseite [www.justiz.de](http://www.justiz.de).

Uhlenbrock